

# Quels besoins en logements sociaux au sein des territoires alsaciens ?

## Synthèse des travaux (phase 1)



**Mai 2024**

# Sommaire

1. Introduction (P. 3)
2. Les principaux constats et enjeux des travaux d'analyse (P. 7)
3. Les préconisations par territoire (P. 24)

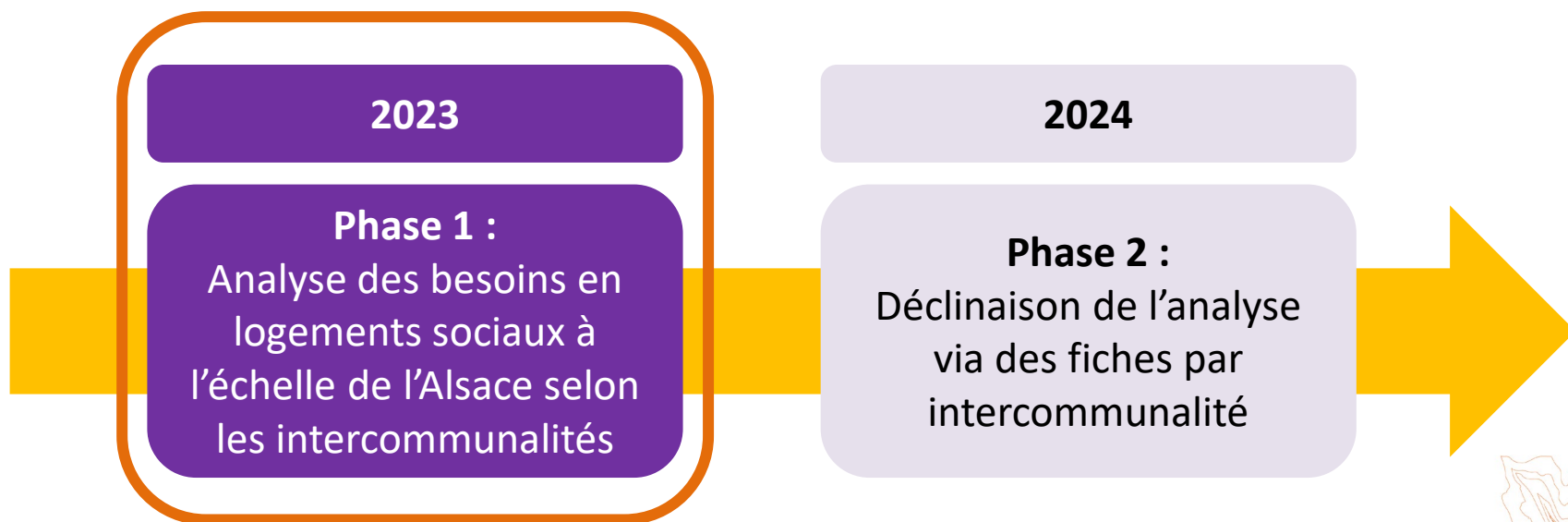


# 1. Introduction

## Contexte, champ et objectifs des travaux d'analyse

- Des travaux réalisés par l'ADEUS et l'ADIL 68 qui ont associé la **Collectivité européenne d'Alsace**, l'**Eurométropole de Strasbourg**, les **DDT67 et 68** et l'**Association territoriale des organismes HLM d'Alsace (AREAL)**.
- Un contexte de projet de **prise de la délégation des aides à la pierre** par la Collectivité européenne d'Alsace à échelle alsacienne et d'élaboration d'un **projet métropolitain** par l'Eurométropole de Strasbourg qui rendaient pertinent de réinterroger et mieux qualifier les besoins en logements sociaux selon les territoires afin d'**identifier les secteurs à enjeux et les publics-cibles** pour le développement de l'offre à venir.
- **Des travaux qui s'intéressent au logement social public dans tout son spectre** (du logement locatif très social à l'accession sociale) considérant le rôle d'accueil large du parc social et sa vocation à accueillir tous les ménages ayant des difficultés à se loger dans les conditions actuelles du marché du logement (et pas seulement les ménages les plus précaires) ;
- **Une approche globale des besoins en logements sociaux** : au-delà de la seule analyse de la demande exprimée, les travaux s'intéressent également à la demande potentielle en logements sociaux ;
- **Une approche territoriale des besoins** avec des analyses à l'échelle des intercommunalités.

## Méthodologie : une analyse qui comprend 2 phases



## Méthodologie : les champs d'analyse

Quelle offre  
en logements  
selon les  
territoires ?

Quelles  
demandes  
exprimées au  
sein des  
territoires ?

Quelle  
demande  
potentielle  
au sein des  
territoires ?

Quelle  
accessibilité  
aux services  
et  
équipements  
des  
territoires ?



## 2. Les principaux constats et enjeux des travaux

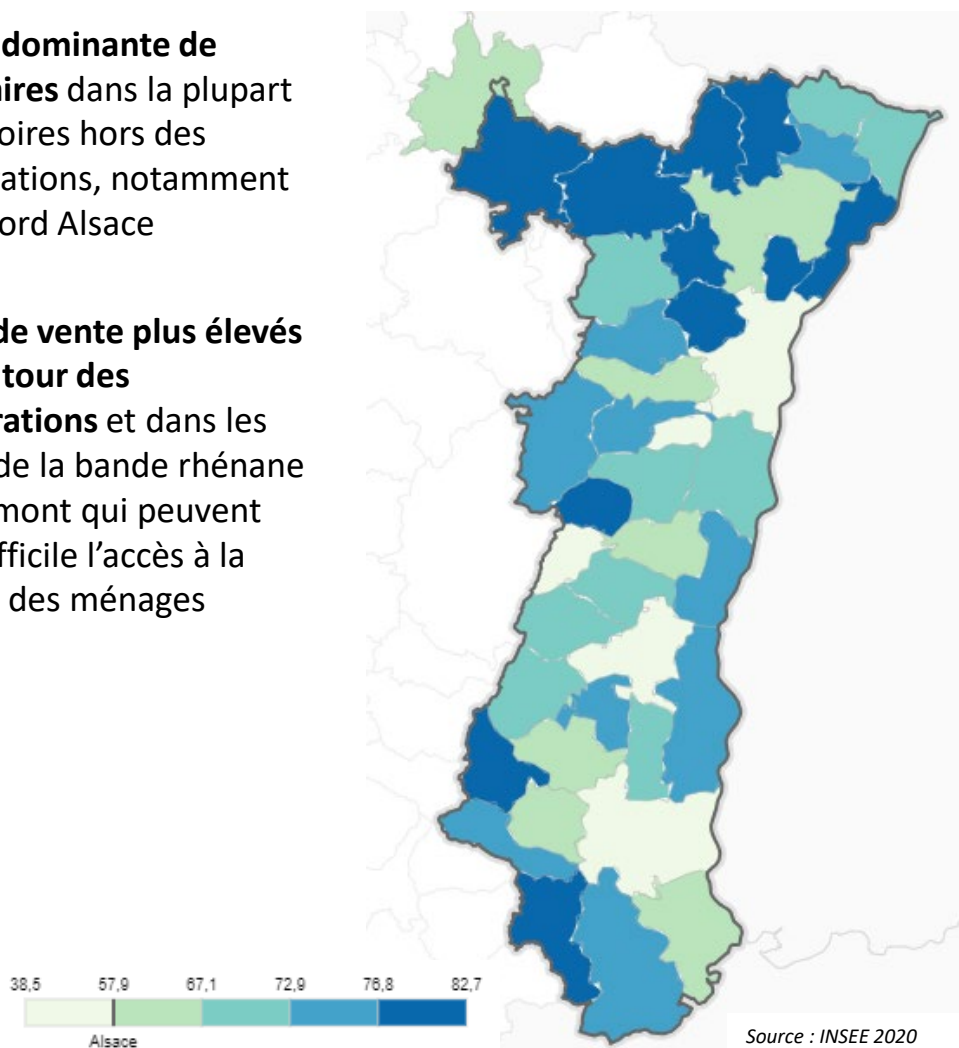
## 2.1. Quelle offre en logements selon les territoires ?



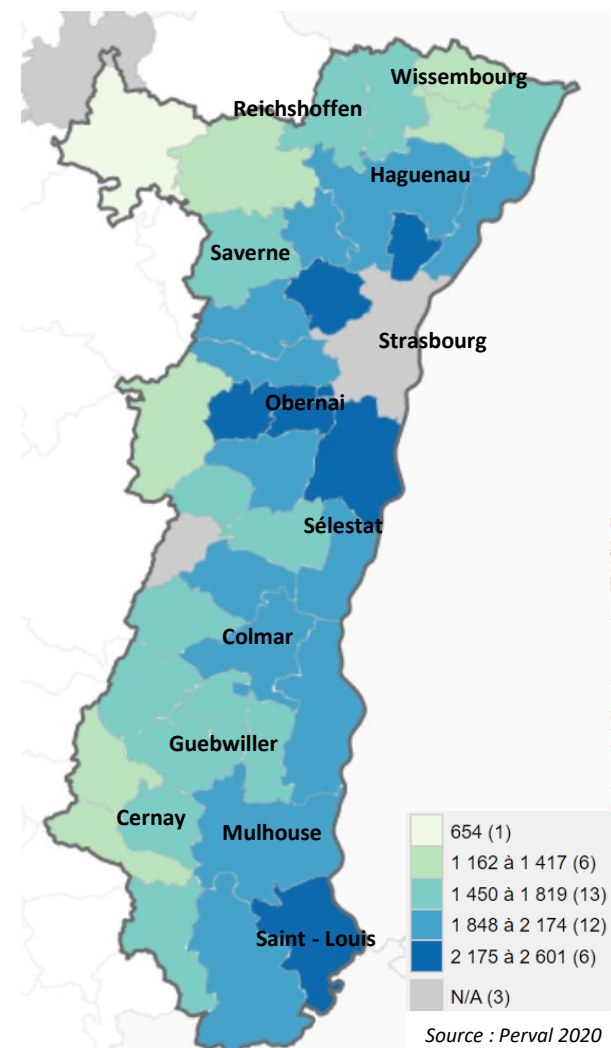
# Un parc majoritairement en propriété occupante et des prix élevés dans de nombreux territoires

- Une **part dominante de propriétaires** dans la plupart des territoires hors des agglomérations, notamment dans le Nord Alsace
- Des **prix de vente plus élevés dans / autour des agglomérations** et dans les secteurs de la bande rhénane et du Piémont qui peuvent rendre difficile l'accès à la propriété des ménages

Part de propriétaires dans le parc de logements



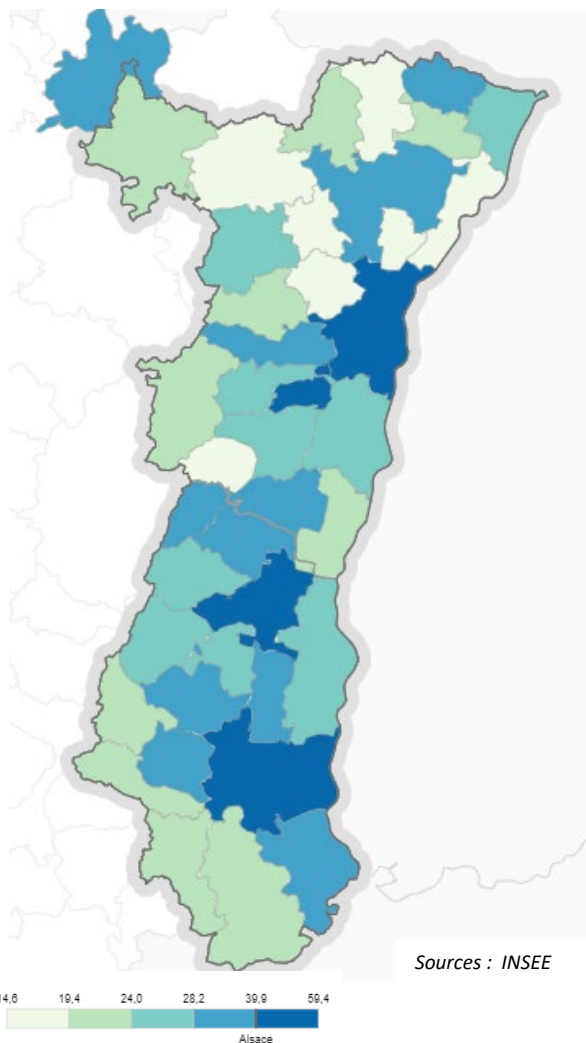
Prix médian maisons (€/m<sup>2</sup>) en 2020



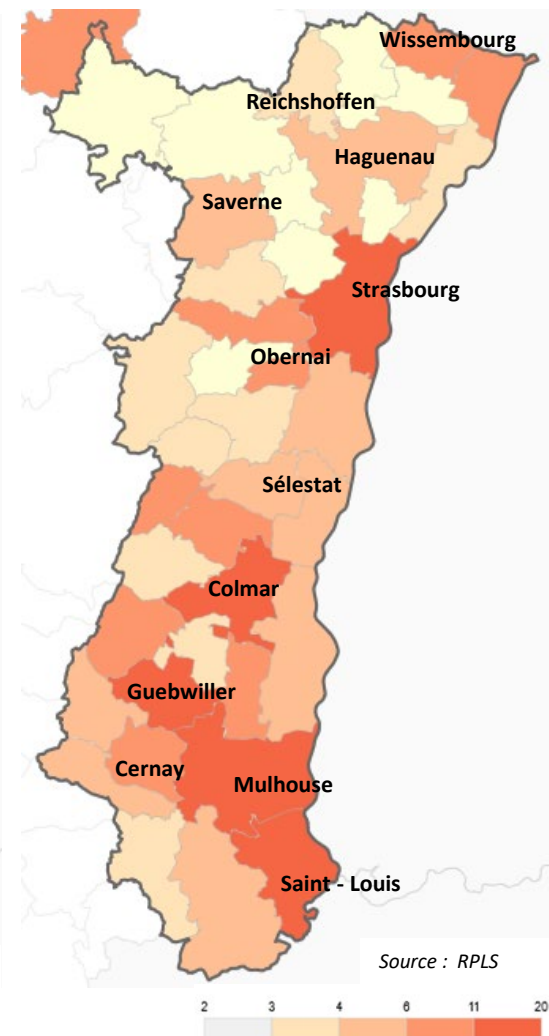
# Un parc locatif peu développé dans certains territoires

- Une offre locative, dont sociale, plus développée et répartie dans le Haut-Rhin par rapport au Bas-Rhin
- Une offre locative, dont sociale, **concentrée dans les pôles urbains...**
- ... **mais très faiblement développée dans certains territoires**, notamment dans le Nord de l'Alsace et dans certaines vallées vosgiennes

Part de logements locatifs dans le parc



Part de logements sociaux dans le parc

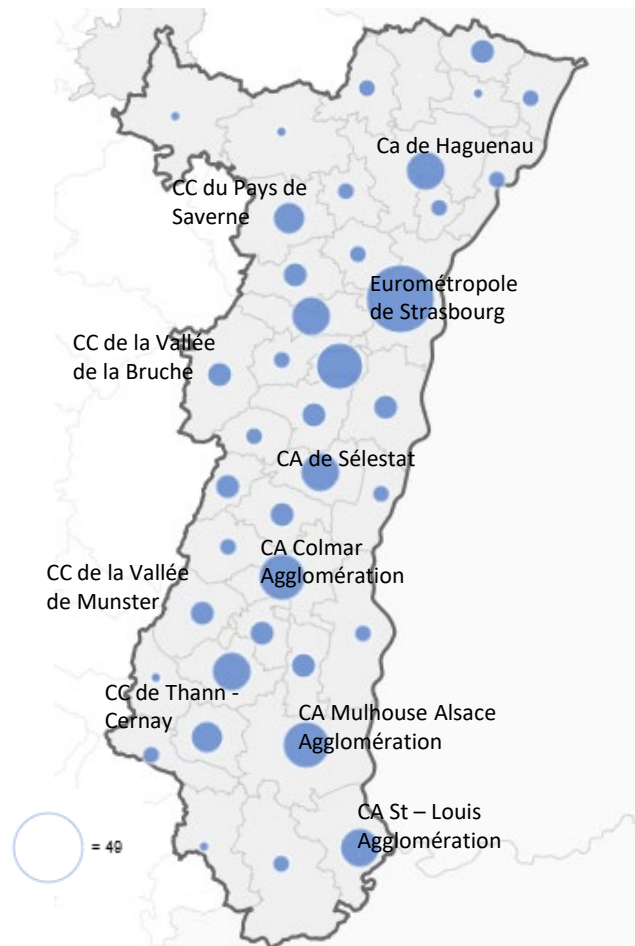


## 2.2. Quelles demandes exprimées au sein des territoires ?

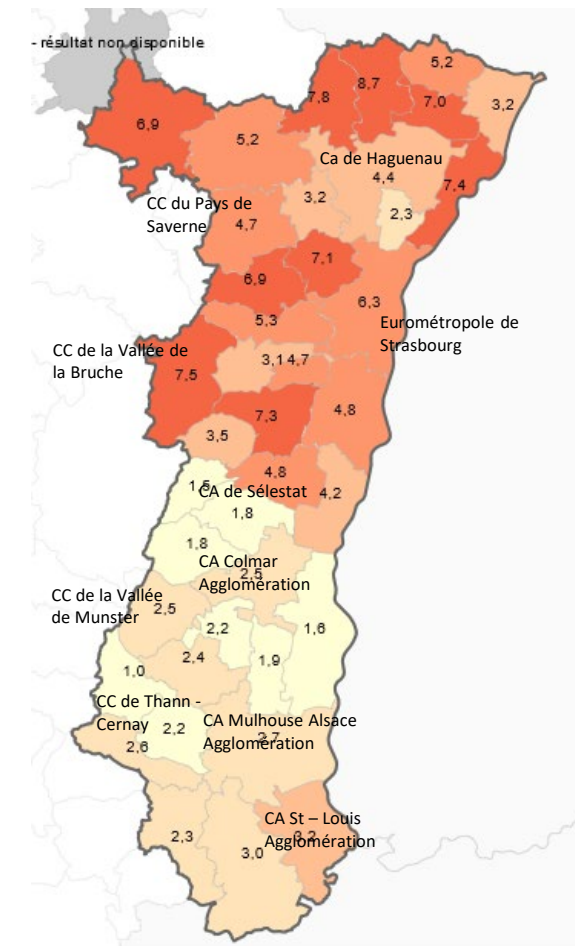
# Une tension entre l'offre et la demande plus forte dans de nombreux intercommunalités du Bas-Rhin

- Une concentration des demandes dans l'Eurométropole (56 % des demandes à l'échelle alsacienne)...
- ...mais **une demande diffuse sur le territoire** au regard de la répartition de la population
- Une **tension entre l'offre et la demande plus forte dans les intercommunalités bas-rhinoises**, où le parc social est largement concentré dans l'Eurométropole de Strasbourg

**Nombre de demandes de logements sociaux pour 1 000 habitants**



**Nombre de demandes/ nombre d'attributions**

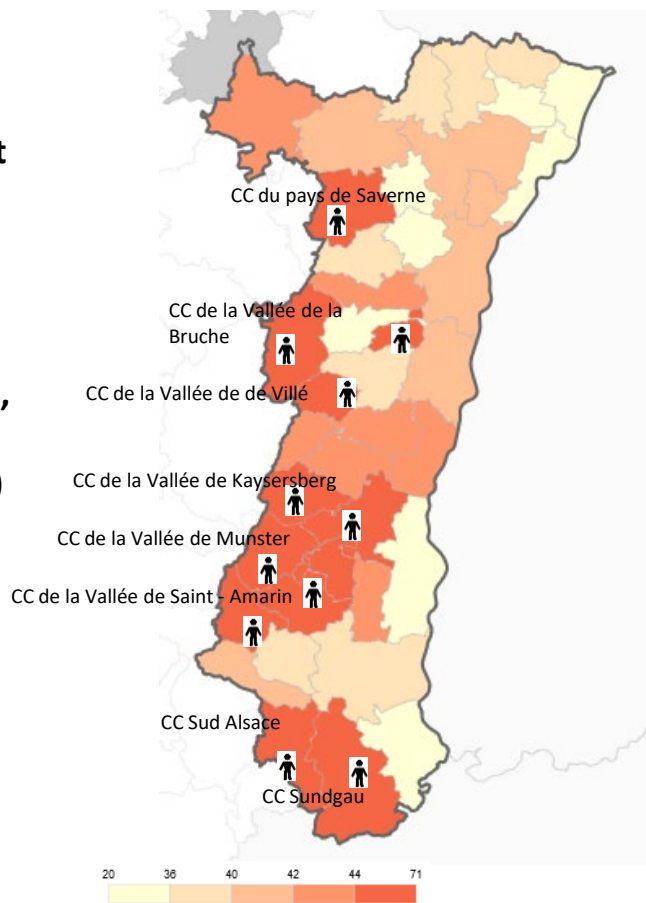


Sources : Fichiers demande / attributions 2022 (AREAL)  
INSEE RP 2019

# Une demande forte des personnes seules et une offre limitée en petites typologies

- Une **surreprésentation des personnes seules** dans la demande (40 % en Alsace) alors que **l'offre en petites typologies est limitée** (24 % de T1/T2 dans le parc)
- Une part particulièrement élevée de personnes seules dans la demande dans certaines **polarités secondaires (Sélestat, Saverne, Obernai, Wissembourg) et vallées (Sud Alsace, Bruche, Munster, ...)**

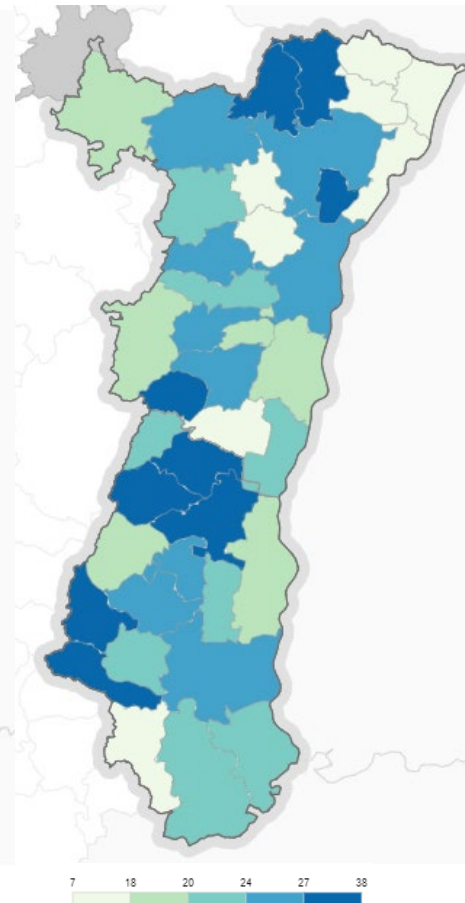
Part des personnes seules dans la demande de logements sociaux



Source : Fichiers demande / attributions 2022 (AREAL)

40 % des demandes en Alsace

Part des 1 et 2 pièces parmi les logements sociaux



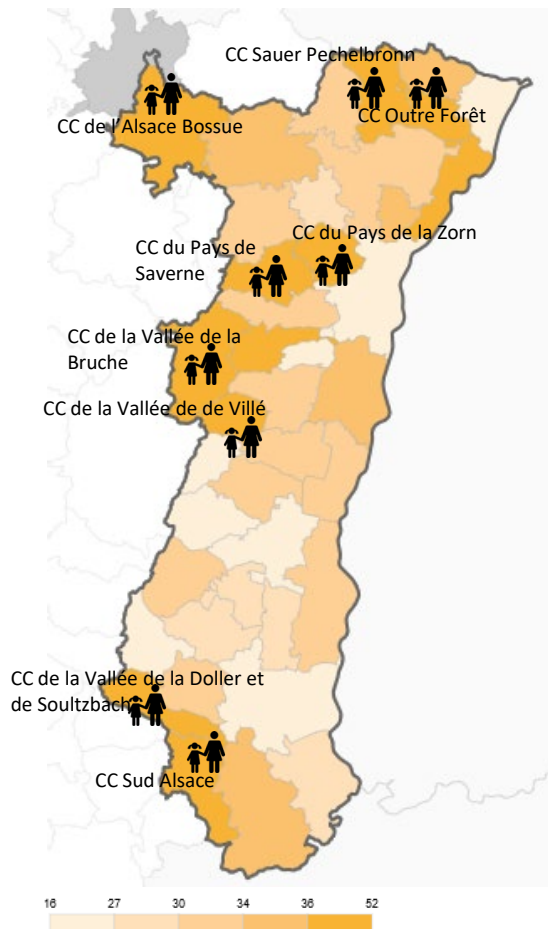
Source : RPLS 2022

24 % des logements sociaux en Alsace

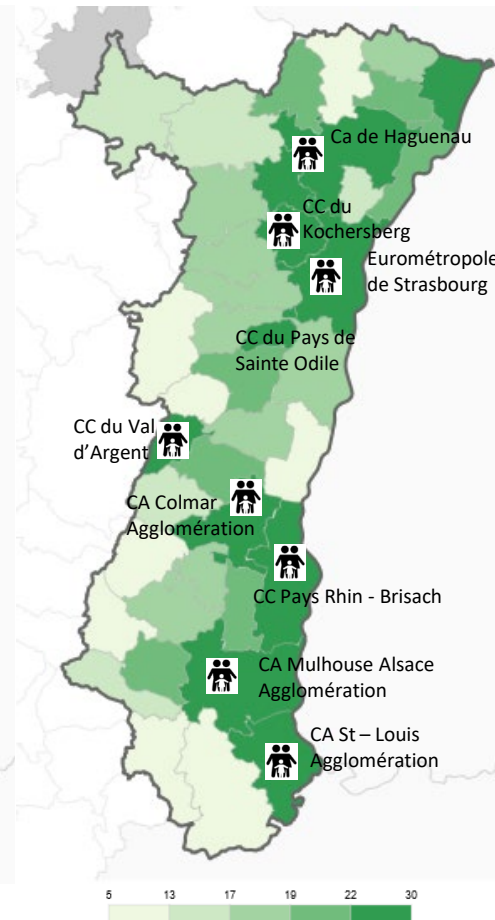
# Une demande élevée des familles et une part limitée de grands logements

- Une part de familles monoparentales particulièrement élevée dans les vallées vosgiennes du Nord et du Sud Alsace
- Une part de T3 – T4 dominante dans la plupart des intercommunalités (67 % échelle Alsace), qui correspond au type de logement le plus recherché par les familles monoparentales
- Une part de couples avec enfants plus élevée dans les pôles urbains
- Une offre limitée en T5 (9 % échelle Alsace) qui rend plus difficile la réponse aux besoins des familles d'autant que ces logements connaissent une plus faible rotation

Part des familles monoparentales dans la demande de LLS



Part des couples avec enfant(s) dans la demande de LLS



Source : Fichiers demande / attributions 2022 (AREAL)

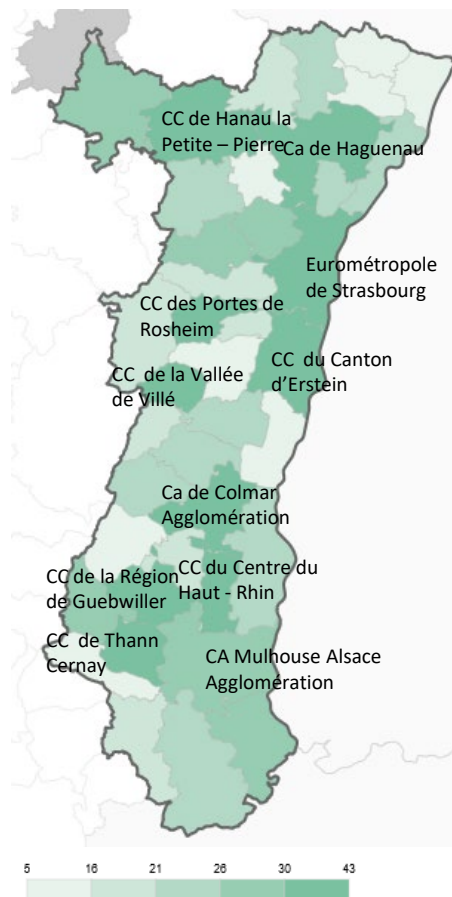
26 % des demandes en Alsace

24 % des demandes en Alsace

# Des besoins élevés pour les jeunes dans les secteurs bien dotés en emplois

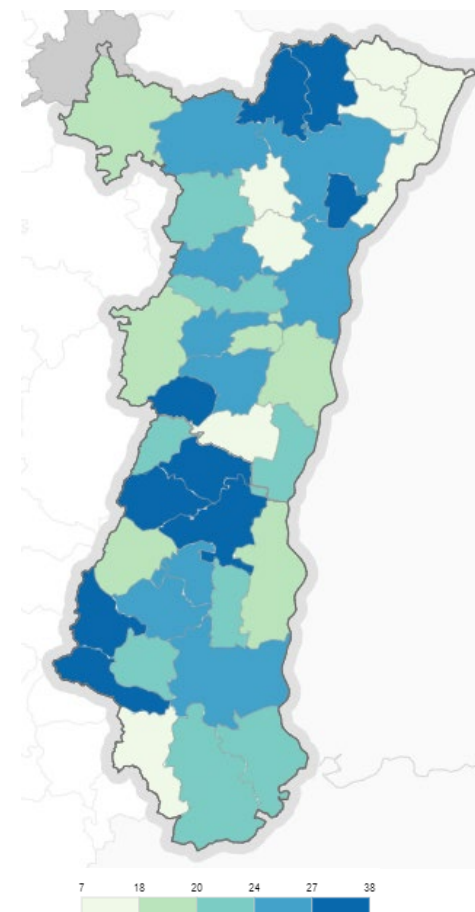
- Une forte représentation des jeunes dans la demande en logement social des pôles urbains et des secteurs bien dotés en emplois : Haguenau, Erstein, Colmar, Centre Haut-Rhin, ...
- Une demande également importante dans certains secteurs moins denses (Hanau la Petite Pierre, Vallée de Villé) peu dotés en logements locatifs
- Une part limitée de petits logements (T1 – T2) pour répondre à ces besoins notamment dans certaines polarités (ex : Sélestat) et certains secteurs de la bande rhénane Nord

Part 30 ans et moins dans la demande de LLS



Source : Fichiers demande / attributions 2022 (AREAL)

Part des 1 et 2 pièces parmi les logements sociaux



Source : RPLS 2022

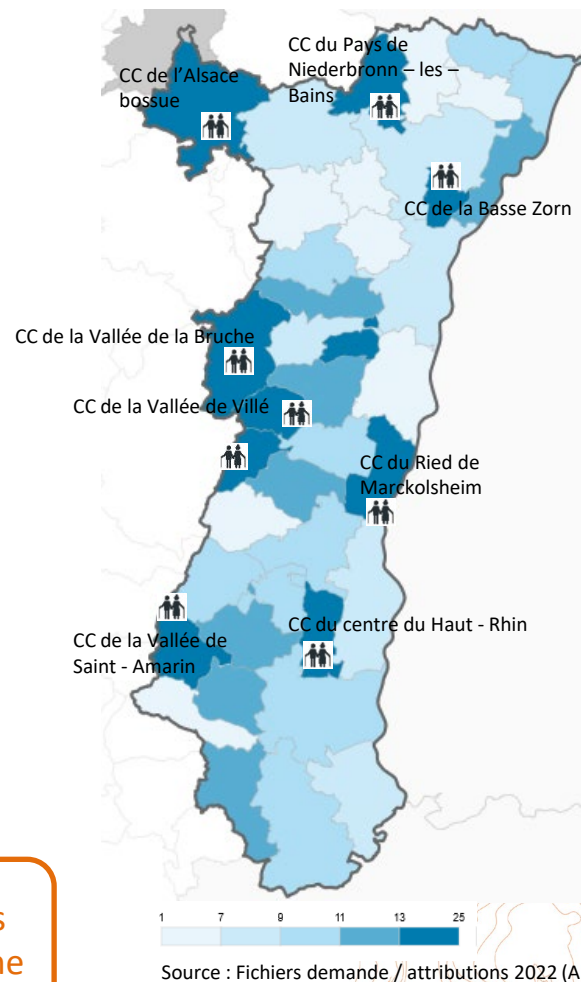
23 % des demandes à l'échelle alsacienne

24 % des logements sociaux

# Une demande en logement social des personnes âgées plus élevée dans certains territoires

- ⦿ Une part de demandes de personnes âgées plus élevée dans les vallées vosgiennes, les franges Nord et certains territoires en plaine (ex : Marckolsheim, Centre haut Rhin)
- ⦿ Une demande qui va être amenée à s'accroître du fait du vieillissement croissant de la population

Part des 65 ans et plus dans la demande de LLS



8 % des demandes à l'échelle alsacienne

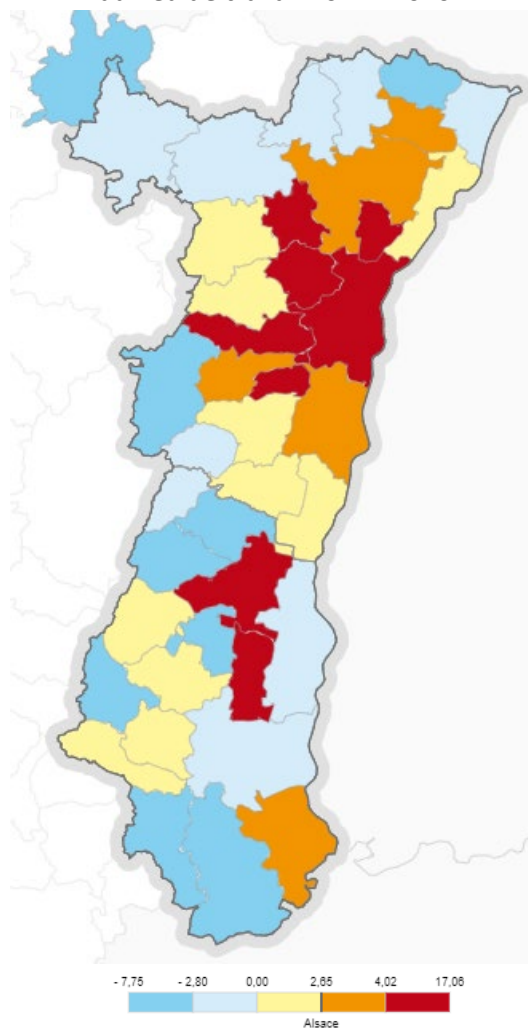


## 2.3. Quelle demande potentielle au sein des territoires ?

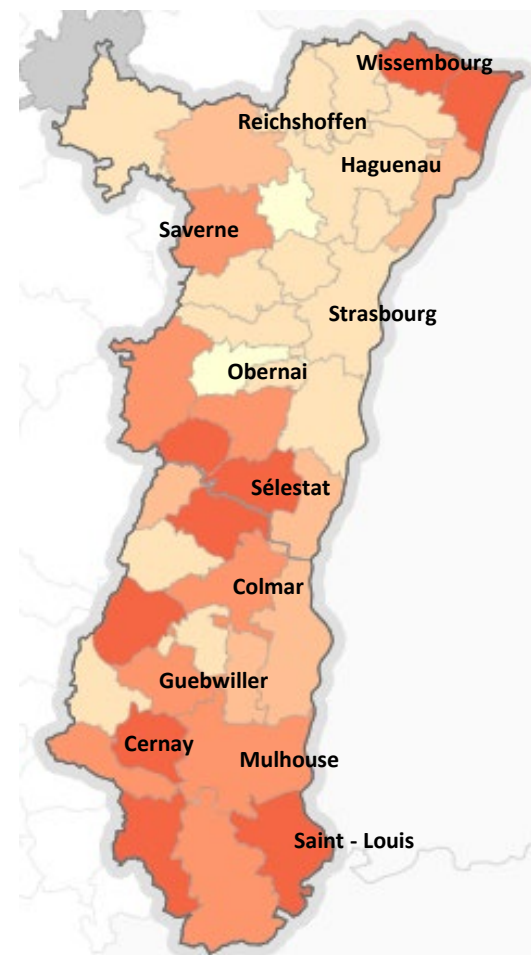
# Un potentiel d'actifs travaillant dans certains territoires sans y résider à capter

- Des secteurs bien dotés en emplois concernés par de nombreux déplacements domicile – travail de la part des actifs (bande rhénane Nord, Sélestat, Thann-Cernay, Saint-Louis)
  - Certains de ces secteurs (notamment dans le Bas-Rhin) peu dotés en logements locatifs (cf. cartographie page 10), possible cause de l'éloignement des salariés
- Des besoins en logements pour les actifs

Taux de variation du nombre d'emplois au lieu de travail 2014 - 2020



Part des actifs résidant à plus de 30km de la commune où ils travaillent\*



\* L'indicateur prend en compte les actifs n'étant pas propriétaires de leur logement

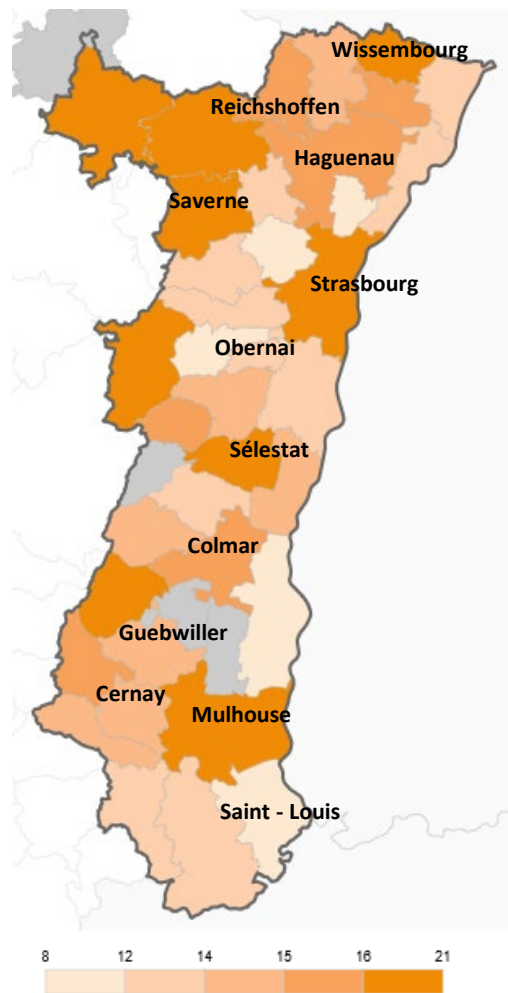
# Des ménages précaires plus présents dans les grandes agglomérations et vallées vosgiennes

○ Une part de **ménages très modestes** plus importante dans les grandes **agglomérations et vallées vosgiennes** du Nord - Ouest

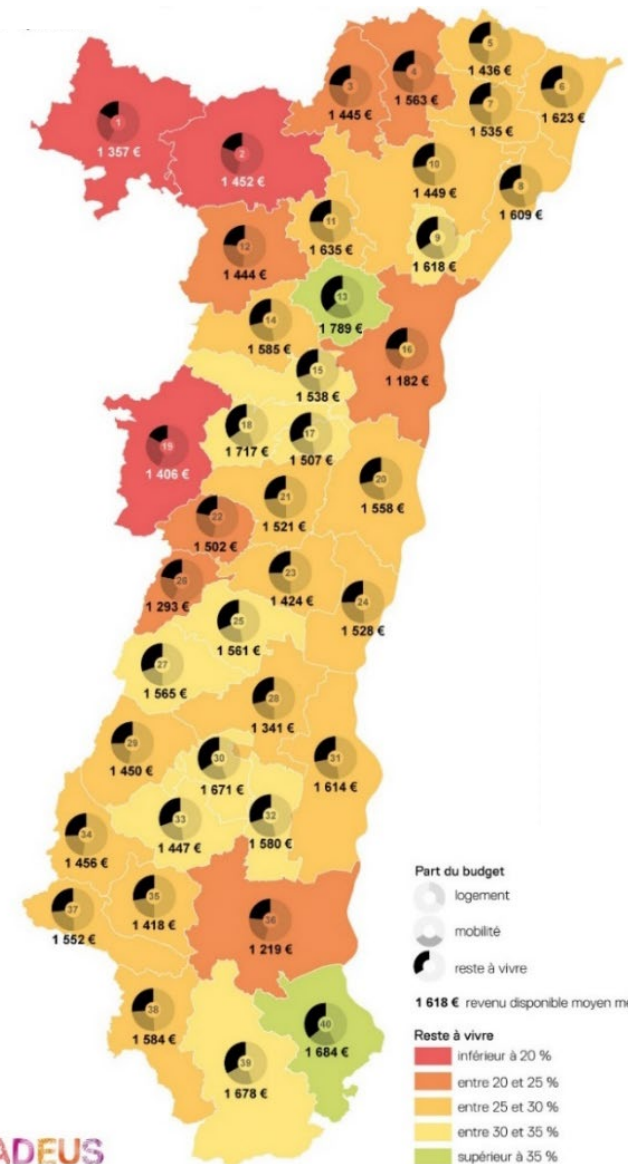
○ Des ménages très modestes (premier quartile) plus confrontés au **double risque de précarité énergétique** (logement et mobilité) dans certaines vallées vosgiennes au Nord – Ouest de l'Alsace

→ **Des besoins en logements très sociaux**

Part des ménages logés dans le parc privé sous 60 % des plafonds LLS



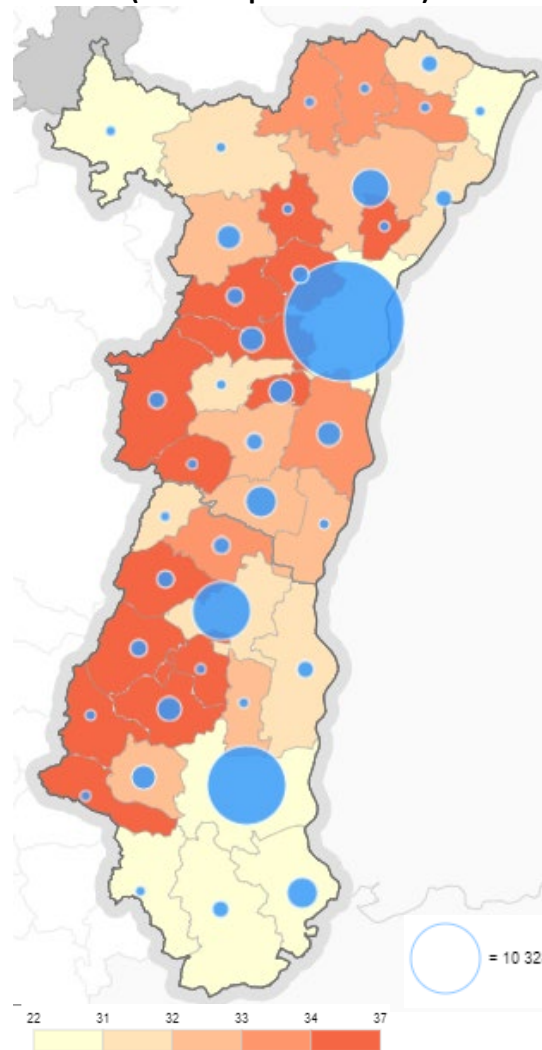
Part du budget consacré au logement et à la mobilité pour les ménages du premier quartile



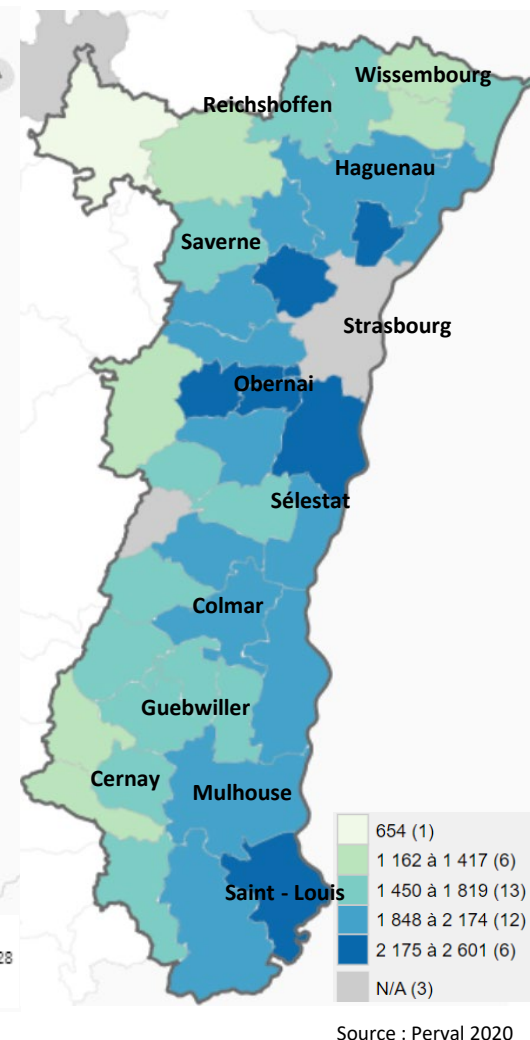
# Un potentiel important de ménages éligibles à l'accèsion sociale dans certains territoires

- ⊙ Les principales agglomérations (Strasbourg, Mulhouse, Colmar, Saint-Louis) et leurs territoires voisins concernés par des prix élevés
  - ⊙ Des territoires situés en 1<sup>ère</sup> couronne de l'Eurométropole qui cumulent prix très élevés et part importante de ménages éligibles à l'accèsion sociale
- **Des besoins en logements en accèsion sociale**

Nombre et part de locataires (parc privé et social) éligibles à l'accèsion sociale (60 – 100 plafonds PLUS)



Prix médian maisons (€/ m<sup>2</sup>) en 2020



## 2.4. Quelle accessibilité aux services et équipements des territoires ?

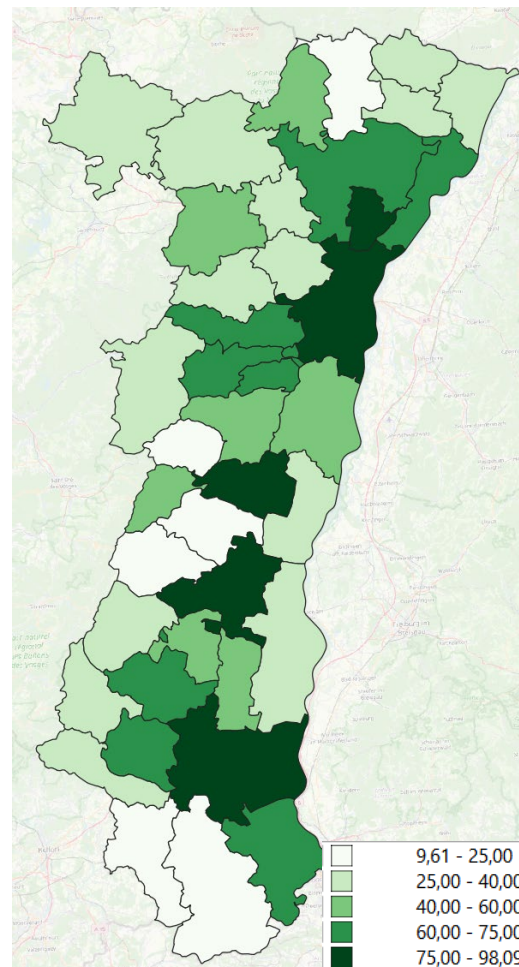
# Des niveaux d'accessibilité aux services et équipements variables selon les territoires

- Une très bonne accessibilité aux équipements et services (dont services sociaux/ d'insertion) dans les principales agglomérations et polarités (ex : Sélestat)
- Certains secteurs concernés par une accessibilité très limitée aux services et équipements (concentrés dans la ville-centre), notamment aux écoles : Sauer-Pechelbronn, Val de Villé, Ribeauvillé, Kaysersberg, Sundgau, Sud Alsace Largue

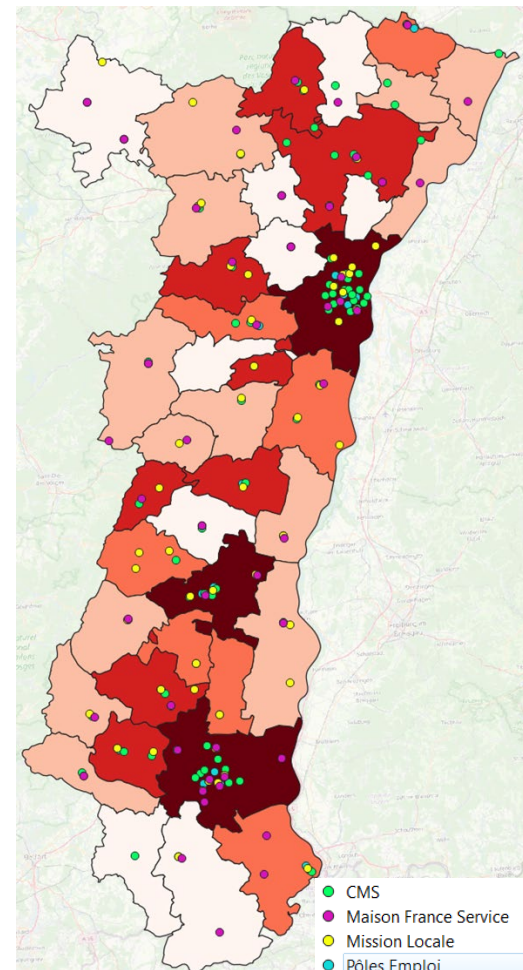
\* Panier généraliste :

- Alimentation : épicerie ou supérette ou supermarché ou hypermarché
- ET Santé : généraliste ou centre de santé ou dentiste ou pharmacie
- ET Au moins trois niveaux d'équipements scolaire parmi : crèche, maternelle, primaire, collège, lycée

Part de la population/ intercommunalités ayant accès au panier généraliste\* d'équipements en moins de 20 minutes (à pied ou transport en commun)



Part de la population/ intercommunalités ayant accès aux services sociaux/ d'insertion en moins de 20 minutes (à pied ou en transport en commun par intercommunalités)



\* Centres médico-sociaux OU Maison France Services OU Pôle Emploi OU Mission Locale

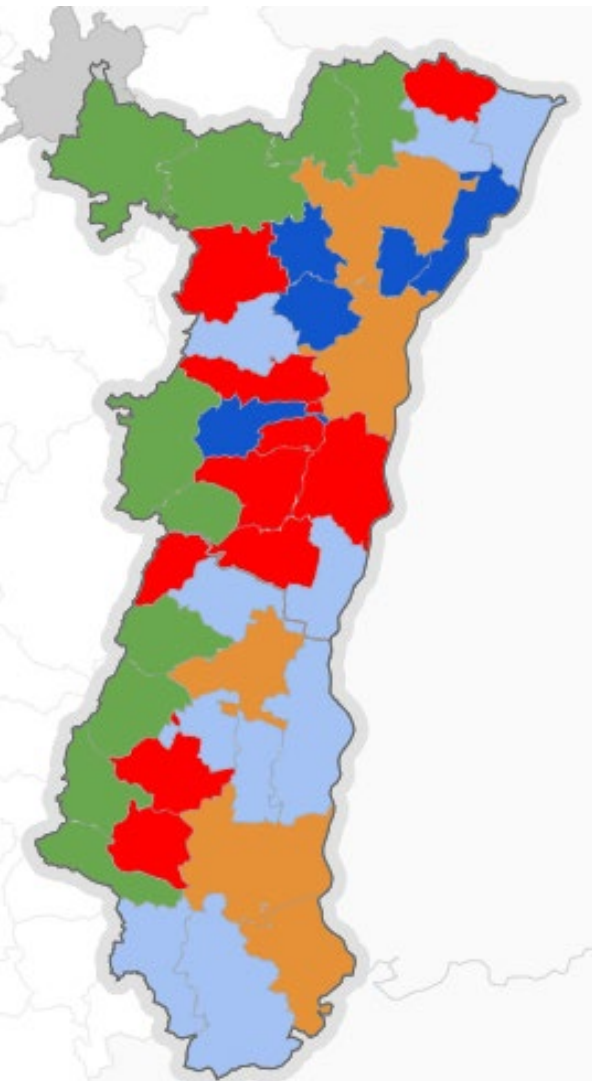
## Synthèse des enjeux – échelle Alsace

- ⊙ Une concentration en volume des demandes en logement social dans l'Eurométropole de Strasbourg...
- ⊙ ... mais une **répartition des demandes exprimées en logement social diffuse, rapportée au nombre d'habitants**, qui concerne fortement les villes moyennes et secteurs plus éloignés ;
- ⊙ Une **tension de la demande plus forte dans les territoires bas-rhinois** par rapport au Haut-Rhin, notamment dans certains territoires bas-rhinois peu dotés en logements sociaux (couronnes de l'Eurométropole, polarités secondaires, ...)
- ⊙ Une surreprésentation des **personnes seules** et des **familles monoparentales** dans la demande en logement social ;
- ⊙ Une offre dominée par les T3 et **un manque de petits (T2) et grands logements (T5 et +)** pour répondre aux demandes exprimées
- ⊙ Une **demande potentielle en logement social** importante et différenciée selon les territoires, notamment pour plusieurs types de ménages :
  - ⊙ Les **jeunes actifs**, notamment dans les secteurs bien dotés en emplois et peu dotés en logements locatifs ;
  - ⊙ Les **ménages les plus modestes** et les **personnes âgées** dans les pôles et vallées vosgiennes ;
  - ⊙ Les **familles en accession sociale** à la propriété dans les secteurs concernés par des prix élevés.

# 3. Les préconisations par territoire



# Synthèse des enjeux par type de territoire



## Agglomérations :

- Une demande importante et diversifiée (jeunes, personnes âgées, familles)
- Des territoires dotés en logements sociaux mais un manque de petits et grands logements

## Pôles urbains :

- Une demande importante et diversifiée pour la plupart des pôles (sauf Val d'Argent) (jeunes, personnes âgées, familles)
- Des polarités bas-rhinoises relativement peu dotées en logements sociaux (d'où une tension de la demande)/ des pôles haut-rhinois plus dotés (et moindre tension)

## Territoires-relais à proximité de l'Eurométropole :

- Une demande potentielle élevée pour les jeunes et ménages familiaux (dont familles monoparentales) pour du logement locatif et de l'accession sociale (prix élevés du marché)
- Des territoires très peu dotés en logements sociaux et un marché immobilier sélectif (prix très élevés)

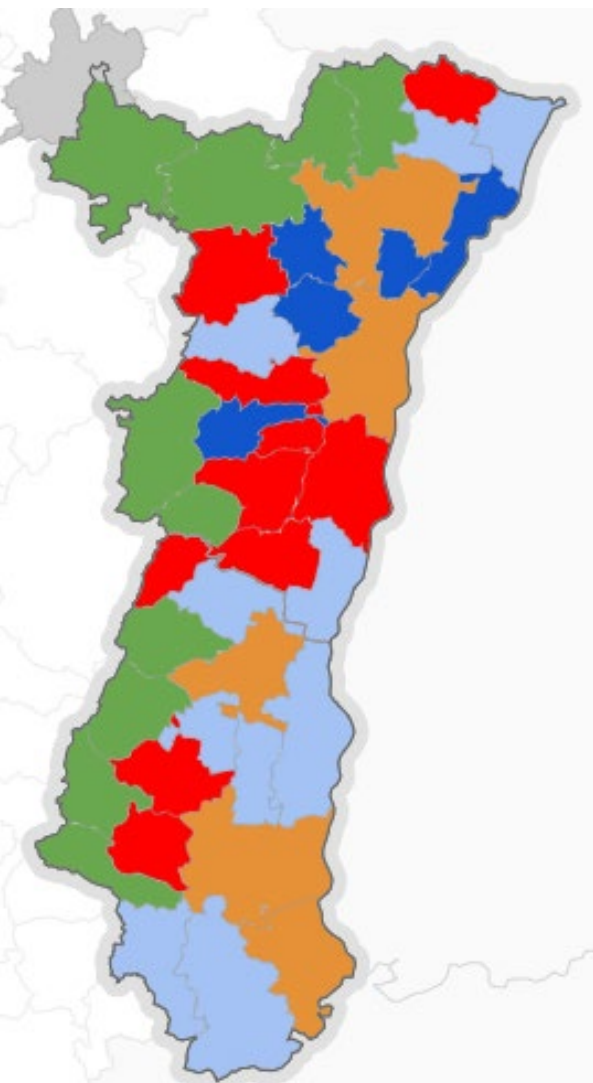
## Territoires-relais à proximité des autres pôles urbains (hors Eurométropole de Strasbourg) :

- Une demande potentielle importante pour des familles et les personnes âgées (et les jeunes dans les secteurs les plus dynamiques en emploi)
- Des territoires relativement peu dotés en logements sociaux

## Vallées vosgiennes et franges Nord :

- Une demande potentielle existante, notamment pour des ménages très modestes et les personnes seules, dont les personnes âgées (et les jeunes dans certains territoires comme Hanau la Petite Pierre, Saint-Amarin)
- Des territoires relativement peu dotés en logements sociaux
- Certains secteurs avec une accessibilité limitée aux équipements et services

## Synthèse des préconisations par type de territoire



### Agglomérations :

- Un développement **important** de l'offre en logements sociaux, notamment dans les agglomérations avec des taux de logements sociaux moins élevés (Haguenuau, Saint-Louis)
- Une offre diversifiée (petits et grands logements, logement social et accession sociale)

### Pôles urbains Bas-Rhin :

- Un développement **important** de l'offre en logements sociaux
- Une offre diversifiée (petits et grands logements, du PLAI au PLS), ciblée vers les jeunes (Sélestat/ Saverne) ou vers les ménages familiaux/ accession sociale (Sainte-Odile, Molsheim-Mutzig)

### Pôles urbains Haut-Rhin (CC de Thann-Cernay et Guebwiller) :

- Un développement **modéré** de l'offre en logements sociaux
- Une offre ciblée vers les T1 – T2 - T3 (personnes seules et familles monoparentales)

### Pôle urbain Val d'Argent :

- Un développement **faible** de l'offre en logements sociaux
- Une offre ciblée vers le logement très social (PLAI) et les ménages familiaux

### Territoires-relais à proximité de l'Eurométropole :

- Un développement **très important** de l'offre en logements sociaux
- Une offre ciblée vers les jeunes (petites typologies) et les familles, dont monoparentales (typologies moyennes, PLUS/ PLS et accession sociale)

### Territoires-relais à proximité des autres pôles urbains (hors Eurométropole de Strasbourg) :

- Un développement **modéré** de l'offre en logements sociaux
- Une offre ciblée vers les familles, dont en accession sociale dans les secteurs aux prix élevés, et les jeunes actifs dans les secteurs les plus dynamiques en emploi, mais aussi les personnes âgées

### Vallées vosgiennes et franges Nord :

- Un développement **modéré** de l'offre en logements sociaux
- Une offre ciblée en partie vers le logement très social (PLAI), les petites et moyennes typologies et les personnes âgées

### Un parc de logements relativement diversifié

- ⊙ Un **parc social développé** (voire très développé dans certaines agglomérations)
- ⊙ Un parc **locatif privé** présent et des petits logements

### De nombreux ménages éligibles au logement social et/ou fragiles

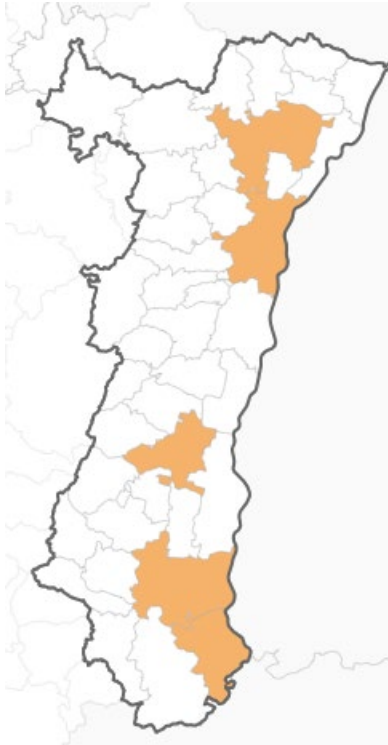
- ⊙ Un **taux de pauvreté** élevé
- ⊙ Une part élevée de **personnes seules** et de **familles monoparentales** dans la population
- ⊙ Une part importante de **jeunes** de moins de 30 ans

### Une demande importante et diversifiée

- ⊙ Un **nombre de demandes** très élevé
- ⊙ Un **profil** de demandeurs plus **diversifié** qu'ailleurs (hors Eurométropole de Strasbourg) (part plus élevée de familles issues du parc social)
- ⊙ Un **nombre de demandes pour une attribution plutôt contenu** (3 ou 4 demandes pour une attribution) sauf pour l'Eurométropole de Strasbourg (plus de 6 demandes pour une attribution)



Eurométropole de Strasbourg  
CA de Haguenau  
Colmar Agglomération  
Mulhouse Alsace Agglomération  
Saint-Louis Agglomération



### Eurométropole de Strasbourg

Une forte concentration de l'offre en logement social à l'échelle de l'Alsace et une tension de la demande beaucoup plus élevée que dans les autres agglomérations  
Une très forte concentration de la pauvreté dans la ville centre et ses communes voisines

### CA de Haguenau

Un **niveau de parc social (8 %)** moins élevé que ceux des autres pôles urbains (CA Saint – Louis Agglomération : 10 %, CA Mulhouse Alsace Agglomération 16%, CA Colmar Agglomération : 18 %)

### Saint-Louis Agglomération

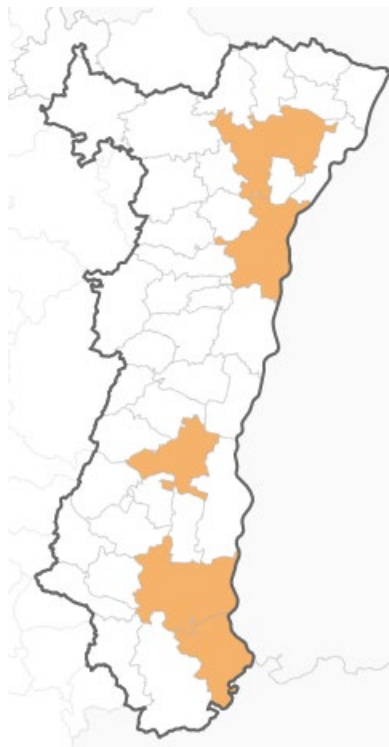
Des niveaux de **prix très élevés** dans le parc privé (accession / locatif)

### Mulhouse Alsace Agglomération

Une très forte concentration de la **pauvreté** dans la ville centre Mulhouse, notamment chez les jeunes (40 % de taux de pauvreté pour les ménages de moins de 30 ans)

### Colmar Agglomération

Un nombre élevé de personnes éloignées de leur lieu de travail (plus élevé que dans l'Eurométropole de Strasbourg rapporté à la population totale des intercommunalités)



Un **développement quantitatif important** de l'offre pour répondre à la forte demande, notamment dans les agglomérations aux taux de logements sociaux moins élevés (CA Haguenau, Saint-Louis Agglomération) et dans les communes déficitaires SRU

Un développement ciblé sur :

- ⊙ Les **petits et grands logements**
- ⊙ Les **logements abordables (PLAI)** pour les ménages les plus vulnérables... et les **logements intermédiaires (PLUS, PLS)** et **une offre en accession sociale** pour les ménages dont l'accès au parc privé est difficile

### Par territoire

#### CA de Haguenau

Enjeu fort d'une **production quantitative** de logements sociaux dans les communes centres de l'intercommunalité (Haguenau, Bischwiller, Brumath)

#### Eurométropole de Strasbourg

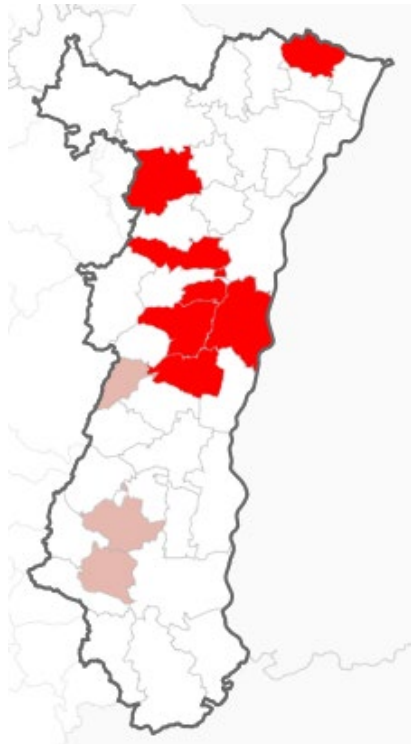
Répondre aux besoins tout en diversifiant l'offre et en favorisant une répartition plus équilibrée de l'offre (notamment très sociale) dans l'agglomération

#### Mulhouse Alsace Agglomération

Développement de **logements abordables (PLAI/ PLUS)** dans les communes hors Mulhouse à privilégier pour répondre aux enjeux de déconcentration de la pauvreté

#### Colmar Agglomération / Saint-Louis Agglomération

Renforcer l'offre en logements types **PLUS et/ou PLS** et **une offre en accession sociale**



CC du Pays de Wissembourg  
CC du Pays de Saverne  
CC de la Région de Molsheim Mutzig  
CC du Canton de Erstein  
CC du Pays de Sainte - Odile  
CC du Pays de Barr  
CC de Sélestat

Un **nombre de demandes pour une attribution très élevé** (>4 demandes pour 1 attribution), dû notamment à une offre en logements sociaux très restreinte (part de LLS <10 %)  
Une demande **dominée par les personnes seules** (décohabitation, séparation...) et les **familles monoparentales** (logement actuel trop cher...)

### CC de Saverne et Sélestat

Un parc de logements sociaux limité au regard du rôle de polarité, avec une offre neuve récente très faible (malgré une hausse du nombre d'agrément délivrés)  
Un taux de pauvreté élevé, notamment chez les jeunes à Saverne  
Part élevée de ménages éligibles au logement social logés dans le parc privé (environ 1 ménage sur 2)  
Une dynamique démographique négative, très marquée chez les jeunes ménages

### CC du Pays de Sainte – Odile et CC de la Région de Molsheim – Mutzig

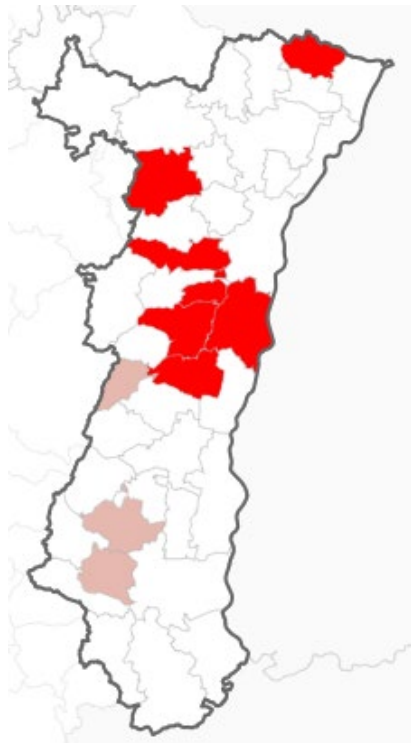
Des prix dans le parc privé (locatif et en accession) et un nombre de demandes plus élevés que dans les autres intercommunalités de cette catégorie

### CC de Barr et CC du Canton de Erstein

Une part de logements locatifs sociaux très faible (<5 %), malgré un développement récent  
Une part très restreinte de petits logements (<10 %)  
Une dynamique démographique positive

### CC du Pays de Wissembourg

Un parc social peu attractif : vieillissant, peu diversifié (50 % de T4 et plus), avec un taux de vacance plus élevé qu'ailleurs (4 %)  
Un vieillissement marqué de la population  
Un besoin d'offre adaptée aux ménages salariés sur le territoire



Un **développement quantitatif important** de l'offre locative sociale pour faire baisser la tension sur le logement locatif social

Produire une **offre diversifiée** adaptée aux parcours résidentiels des ménages les plus représentés dans la demande exprimée :

- ⊙ Du T1 au T3 pour des personnes seules aux profils variés du PLAI au PLS
- ⊙ T3 ou plus en PLAI pour des familles monoparentales
- ⊙ Une offre en accession sociale dans les intercommunalités avec des prix élevés/ un potentiel de ménages

### CC Sélestat et Saverne :

Renforcer l'offre en logements sociaux et développer une offre dédiée pour les jeunes ménages (notamment pour les plus précaires à Saverne)

### CC du Pays de Sainte – Odile, CC de la Région de Molsheim- Mutzig

Produire une offre de grands logements locatifs (PLUS / PLS) et en accession sociale pour les familles ayant des difficultés à accéder au marché de l'accession (prix élevés)

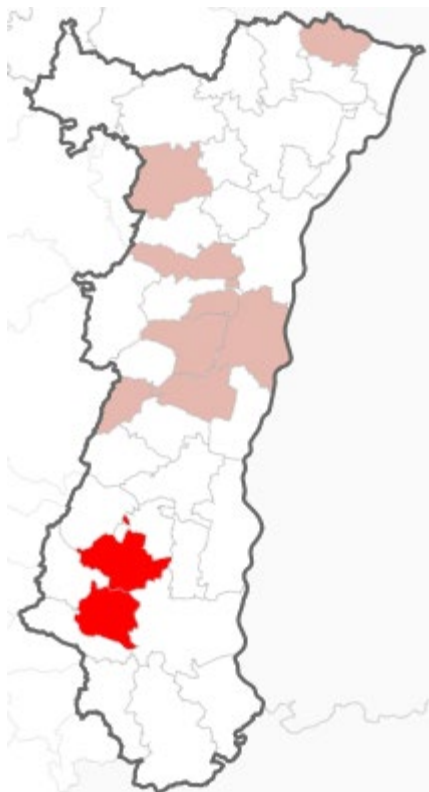
### CC du Pays de Wissembourg

Développer une offre adaptée au vieillissement de la population  
Fort enjeu de rénovation du parc social existant

### CC de Barr et du Canton d'Erstein

Développer l'offre en logements sociaux pour diversifier le parc et répondre aux besoins en logements liés à l'accroissement démographique de ces territoires

## Les pôles urbains : CC de Thann-Cernay et Guebwiller



CC de la Région de Guebwiller  
CC de Thann – Cernay

### Spécificités des territoires

- Un **nombre de demandes pour une attribution inférieur à 3**, dû notamment à une offre en logements sociaux plus développée
- Une demande **dominée par les personnes seules** (décohabitation, séparation...) et les **familles monoparentales** (logement actuel trop cher...)
- Une **part de demandes de mutation très élevée** (41 %) avec des profils diversifiés (famille, personnes seules, familles monoparentales)
- Un **parc social vieillissant**

### Préconisations

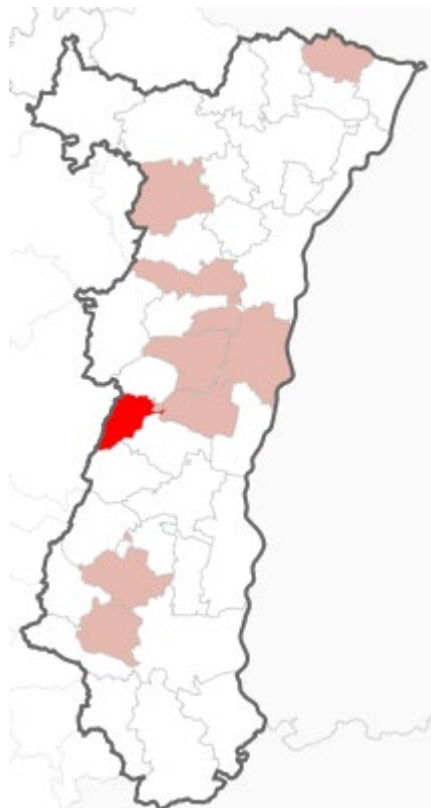
Un **développement modéré** de l'offre en logements sociaux, adaptée aux parcours résidentiels des ménages les plus représentés dans la demande exprimée :

- Du T1 au T3 pour des personnes seules aux profils variés du PLAI au PLS
- T3 ou plus en PLAI pour des familles monoparentales

Un enjeu de **rénovation du parc social existant** pour répondre à la part élevée de demandes de mutations



## Les pôles urbains : CC du Val d'Argent



CC du Val d'Argent

### Spécificités des territoires

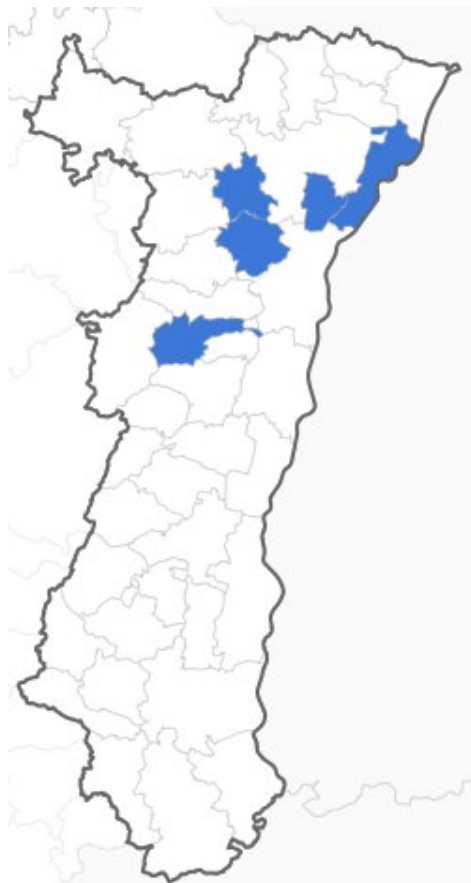
- ⊙ Une **offre en logement social et en locatif privé existante** mais en partie **inadaptée** car ancienne (12 % de vacances dans le parc social)
- ⊙ Une **demande potentielle importante** : un taux de pauvreté élevé et un territoire particulièrement exposé à la double précarité énergétique
- ⊙ **Un nombre limité de demandes exprimées** et **une part importante de familles** parmi les demandeurs (44 % des demandeurs sont des familles, dont une part importante de monoparentales)

### Préconisations

**Un développement faible** du parc locatif social à axer notamment sur :

- ⊙ Des logements familiaux
- ⊙ Des logements très accessibles (PLAI)

**Un très fort enjeu de réhabilitation et de rénovation du parc**



CC du Kochersberg  
CC du Pays Rhénan  
CC de la Basse Zorn  
CC des Portes de Rosheim  
CC du Pays de la Zorn

### Un parc de logements dominé par la propriété occupante aux niveaux de prix élevés

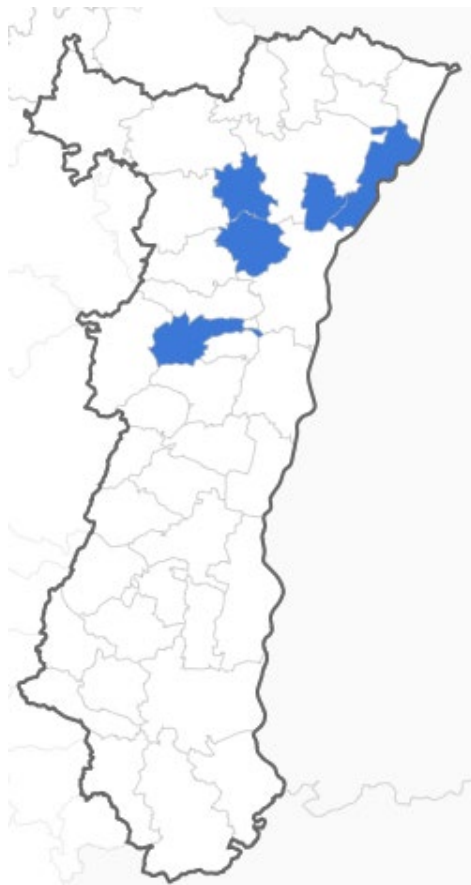
- Des niveaux de prix alimentés par une demande de ménages avec des revenus élevés
- Très peu de petits logements locatifs privés
- Une part très faible de logements sociaux dont le développement est très récent

### Une demande potentielle liée notamment à l'accroissement démographique

- Des projections démographiques positives, dans le sillage de l'Eurométropole de Strasbourg
- Des indicateurs de précarité faibles

### Peu de demandes de logements sociaux actives

- Une demande dominée par des ménages issus du parc privé, aux profils variés (familles, familles monoparentales, personnes seules)
- Un nombre de demandes pour une attribution parfois élevé (CC du Kochersberg, CC du Pays Rhénan)



### Préconisations

Un **développement soutenu de logements sociaux** pour accompagner la dynamique démographique des territoires et **diversifier le parc** de logements

Un développement à cibler sur :

- Les logements type PLUS/ PLS et l'accèsion sociale
- Petits logements pour répondre aux ménages décohabitants, jeunes actifs...
- Une offre en intermédiaires (T3 / T4) pour répondre à la demande des familles monoparentales dont la part est très élevée dans ces territoires (> 40 % dans la CC des Portes de Rosheim et de la CC du Kochersberg)
- Développer une offre dédiée pour personnes âgées pour compléter l'offre dans le privé saturée et très chère (sur place ou dans l'Eurométropole de Strasbourg)

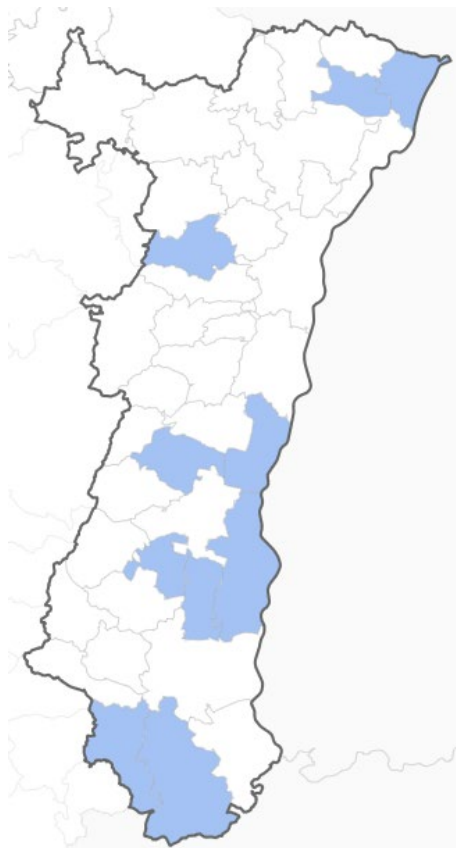
**Un parc de logements dominé par la propriété occupante individuelle et les grands logements**

**Un vivier de ménages résidant sur le territoire non capté par le parc social**

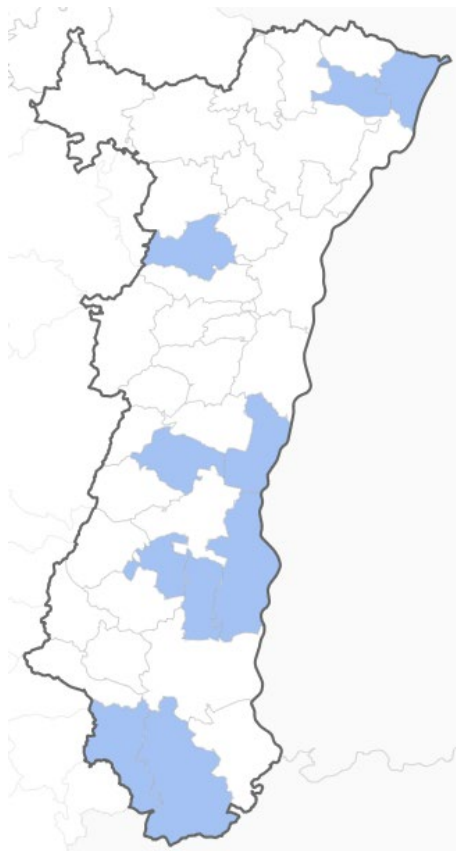
- 50 % des demandeurs de logements sociaux résidant dans ces territoires souhaitent emménager dans une autre intercommunalité (principalement des personnes seules qui veulent déménager dans les pôles urbains à proximité)
- Un nombre de travailleurs résidants à plus de 40 km de leur lieu d'emploi parfois élevé (CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux, CC de la Plaine du Rhin)
- Un profil dominant dans la population globale de familles et de personnes âgées (couples ou personnes seules)

**Une tension apparente très faible**

- Peu de demandes actives
- Un nombre de demandes pour une attribution peu élevé (excepté dans la CC de l'Outre Forêt et la CC de la Mossig et du Vignoble)



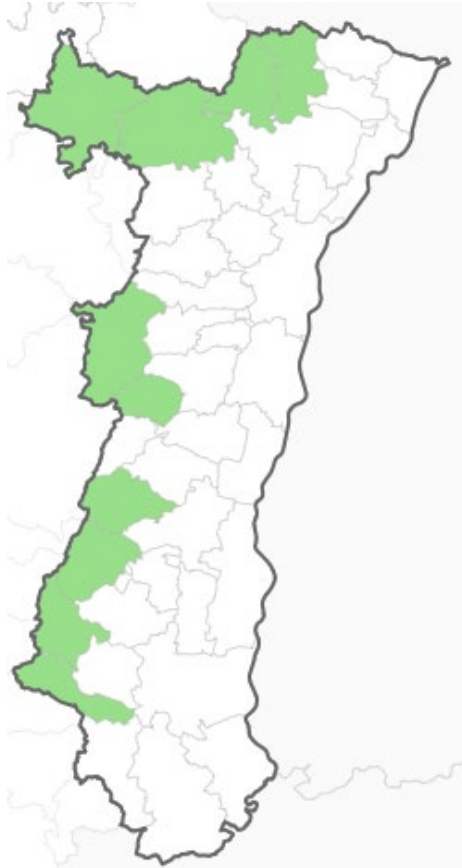
CC de la Plaine du Rhin  
CC de l'Outre Forêt  
CC de la Mossig et du Vignoble  
CC du Ried de Marckolsheim  
CC du Pays de Ribeauvillé  
CC Pays Rhin Brisach  
CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux  
CC Sundgau  
CC Sud Alsace large



### Préconisations

Un **développement modéré de logements sociaux** ciblé vers :

- ⊙ Les logements type PLUS/ PLS
- ⊙ Des petits logements dans les communes les mieux dotés en services et équipements pour répondre aux besoins des ménages dans l'incapacité de se loger dans ces territoires (CC Sud Alsace Largue, CC de l'Outre-Forêt, CC du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux)
- ⊙ Des grands logements, dont une partie en individuels (maisons en bandes, habitat intermédiaire...) pour les jeunes ménages ayant des difficultés à accéder à la propriété en raison de prix de ventes élevés (CC Sundgau, CC de Ribeauvillé)



CC de Sauer Pechelbronn  
CC de Niederbronn-les-Bains  
CC de Hanau La Petite – Pierre  
CC de l'Alsace Bossue  
CC de la Vallée de la Bruche  
CC de la Vallée de Villé  
CC de la Vallée de Kaysersberg  
CC de la Vallée de Munster  
CC de la Vallée de Saint Amarin  
CC de la Vallée de la Doller et de Soultzbach

## Caractéristiques générales

### Un parc de logements très peu diversifié

- ⦿ Une offre locative restreinte (privée et sociale) qui ne permet pas aux territoires de répondre à tous les parcours résidentiels (jeunes ménages, nouveaux ménages, ...)
- ⦿ Un parc social peu présent et peu adapté à la demande (grands logements, offre ancienne et peu d'offre récente, niveaux de charges potentiellement élevés )

### Des besoins potentiels élevés

Une part importante de ménages à faibles revenus exposés à une double précarité énergétique importante dans le parc privé

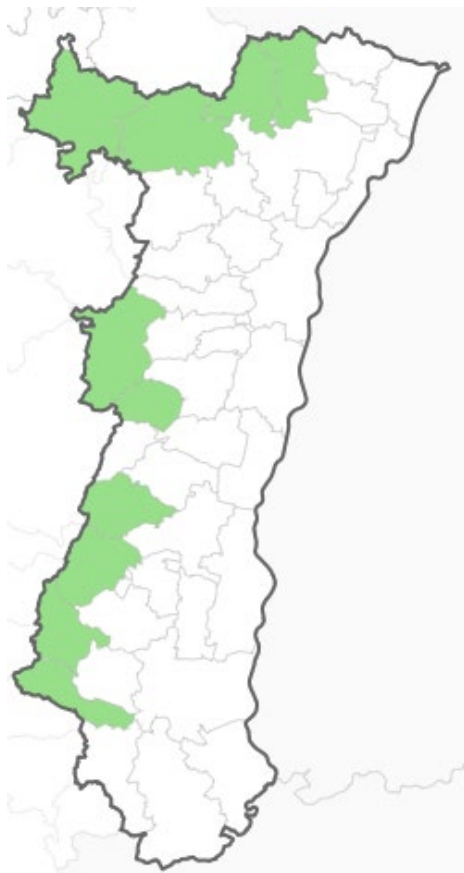
Des besoins ciblés sur certains publics :

- ⦿ Les personnes âgées très présentes dans ces territoires
- ⦿ Les jeunes dans certains territoires (Hanau la Petite Pierre, St Amarin)

### Une demande exprimée faible et ciblée

- ⦿ Très peu de demandes de logements sociaux actives (<150 ménages)
- ⦿ Une demande dominée par les personnes seules issues du parc privé

## Les vallées vosgiennes et les franges nord de la Collectivité européenne d'Alsace



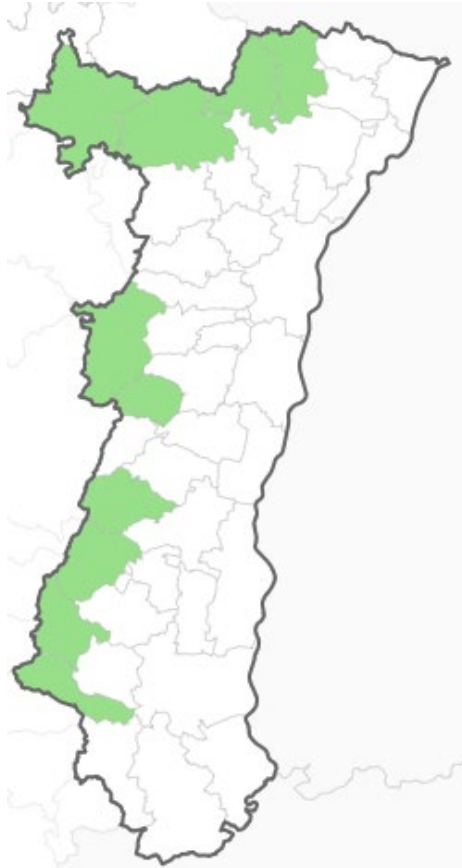
### Spécificités des territoires

**Alsace Bossue, Hanau la Petite Pierre, Niederbronn-les-Bains et Vallée de la Bruche, CC Sauer Pechelbronn :** une tension forte liée à très peu d'attributions au regard du nombre de demandes exprimées (+ de 6 demandes/ 1 attribution) et une part importante de ménages précaires dans le parc privé

**Hanau la Petite Pierre :** une demande exprimée particulièrement forte de la part de jeunes

**Vallée de Villé :** Une offre récente plus importante et donc plus adaptée (petits logements). Un niveau de demandes/ attributions plus faible et moins de ménages précaires dans le parc privé. Une forte augmentation des personnes seules

**Vallée de Saint-Amarin :** Une offre plus développée en logements sociaux, notamment en petits logements, qui répond à la forte demande exprimée de personnes seules sur ce territoire. Une demande faible et une bonne réponse via les attributions



## Préconisations

### Ensemble des intercommunalités

Un **développement modéré de l'offre locative sociale** pour répondre à une demande potentielle qui ne s'exprime pas en partie à cause du manque d'offre

Un développement à cibler vers :

- ⊙ Les logements à loyers très modérés type PLAI (ménages modestes exposés à la double précarité énergétique dans le parc privé)
- ⊙ Les petites – moyennes typologies (T2 – T3) à destination des personnes seules et familles monoparentales
- ⊙ Une offre dédiée pour les personnes âgées dans un contexte de vieillissement important

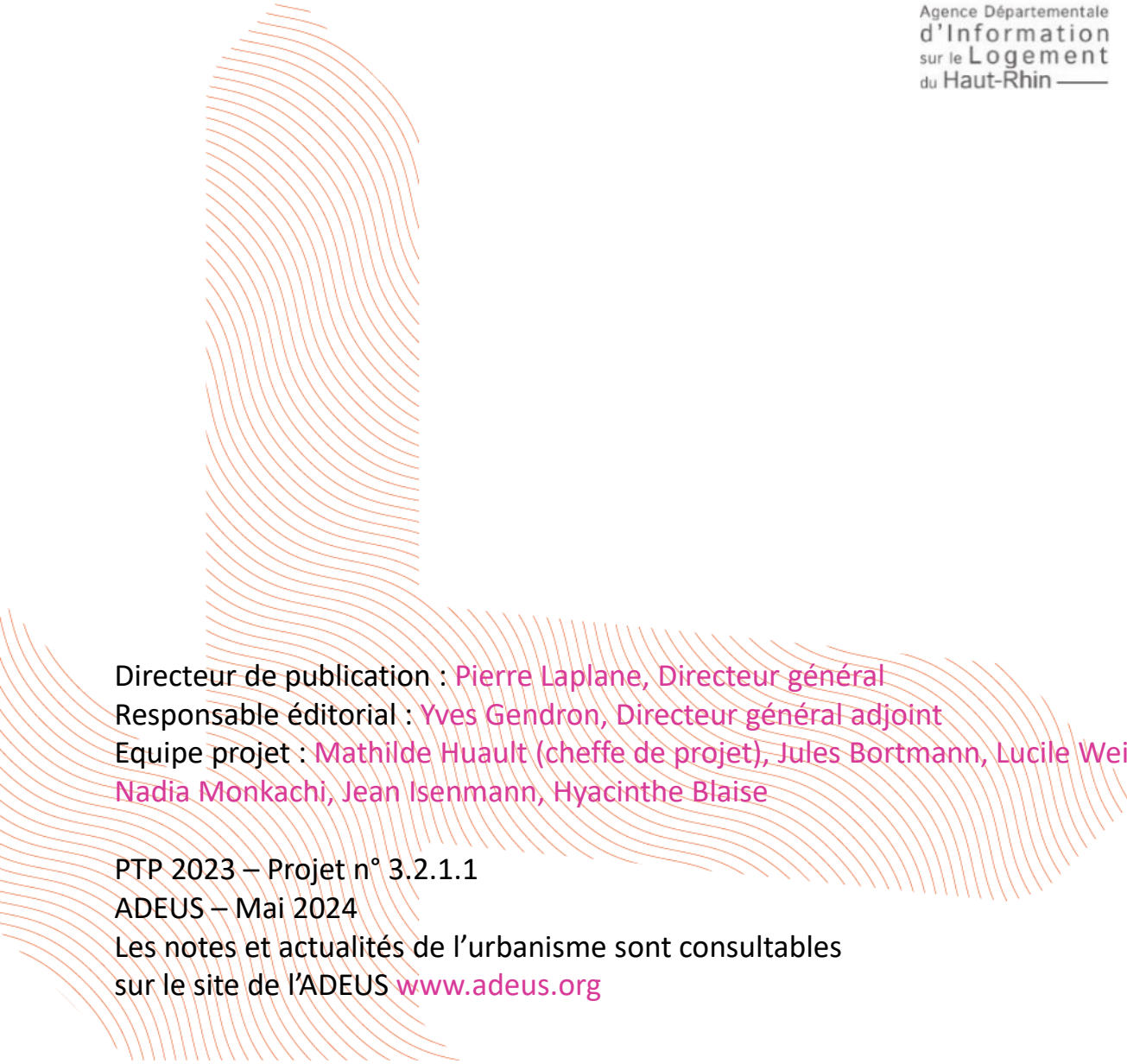
### CC Hanau la Petite Pierre, CC Saint Amarin

Une offre adaptée aux jeunes

### CC Vallée de la Bruche, CC du Pays de Niederbronn – les – Bains, CC Sauer Pechelbronn, CC Hanau la Petite Pierre, CC de la Vallée de Munster

Un enjeu de rénovation/ mobilisation du parc social existant, énergivore et/ou vacant





Directeur de publication : Pierre Laplane, Directeur général  
Responsable éditorial : Yves Gendron, Directeur général adjoint  
Equipe projet : Mathilde Huault (cheffe de projet), Jules Bortmann, Lucile Weill-Barillet, Luca Chiariza,  
Nadia Monkachi, Jean Isenmann, Hyacinthe Blaise

PTP 2023 – Projet n° 3.2.1.1

ADEUS – Mai 2024

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)